

les deux obligations cessent d'être corrélatives, en ce sens que le vendeur doit remplir la sienne sans que l'acheteur soit tenu de payer. Lorsque le terme du paiement arrivera, quelle sera la situation de l'acheteur? Celle d'un débiteur ordinaire; il y a une dette d'argent à payer, elle se paye au domicile de celui qui la doit.

La doctrine et la jurisprudence sont en ce sens (1). Il y a cependant un arrêt, en sens contraire, de la cour de Bruxelles. Elle considère l'article 1651 comme une règle à laquelle les parties ne dérogent pas par cela seul qu'elles stipulent un terme; on conçoit que le vendeur accorde à l'acheteur un délai pour payer, sans que l'on en puisse induire qu'il renonce au droit que lui donne l'article 1651, droit d'une grande importance, puisqu'il détermine la juridiction (2). Nous avons répondu d'avance à l'argumentation de la cour. L'article 1651 n'est pas une règle, c'est une exception. Sans doute le vendeur peut maintenir le droit qu'il tient de cette disposition exceptionnelle, tout en accordant un terme, mais alors il faut qu'il le dise, car la concession d'un terme le met en dehors de l'exception.

Il y a un cas dans lequel on peut admettre la décision de la cour de Bruxelles. La convention n'accorde pas de terme à l'acheteur, mais le vendeur consent à faire la délivrance sans exiger que l'acheteur paye le prix. Dans ce cas, il renonce à un droit; reste à savoir quelle est la portée de cette renonciation. Toute renonciation doit être interprétée restrictivement: le vendeur renonce au bénéfice du paiement immédiat, mais renonce-t-il aussi au droit de recevoir plus tard ce paiement au lieu où il avait le droit de l'exiger? En principe, non, à moins qu'il ne soit prouvé par les circonstances de la cause que telle était l'intention des parties. C'est l'opinion générale (3).

(1) Voyez les citations dans Aubry et Rau, t. IV, p. 396, note 8, § 356. Il faut ajouter Colmet de Santerre, t. VII, p. 118, n° 96 bis, et Gand, 2 janvier 1860 (*Pasicrisie*, 1860, 2, 272).

(2) Bruxelles, 14 avril 1827 (*Pasicrisie*, 1827, p. 133).

(3) Voyez les autorités dans Aubry et Rau, t. IV, p. 396, note 9, § 356.

### § III. Du droit de suspendre le paiement du prix.

**321.** « Si l'acheteur est troublé, ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble. » L'article 1653 déroge à l'ancien droit. Pothier dit que le vendeur ne peut demander le prix lorsque l'acheteur est troublé dans sa possession par quelque demande en revendication, hypothécaire ou autre, jusqu'à ce que le procès soit terminé (1). Ainsi il fallait que l'action fût intentée contre l'acheteur, qu'il y eût procès. D'après l'article 1653, il suffit que l'acheteur ait juste sujet de craindre d'être troublé. Dès que l'acheteur s'attend d'un instant à l'autre à être évincé, sa possession n'est plus paisible, par conséquent, le vendeur ne remplit pas son obligation de transférer la propriété; la propriété est un droit certain, incontestable, qui n'admet aucun trouble. Toutefois, la crainte seule ne suffit pas; il faut un juste sujet de crainte. Quand peut-on dire que l'acheteur a juste sujet de craindre?

C'est une question de fait. Pour que l'acheteur ait à craindre une éviction, il faut qu'un tiers prétende sur la chose achetée un droit de propriété ou un droit réel. L'acheteur ne doit pas prouver l'existence du droit qui le menace d'éviction; s'il avait cette preuve en main, il pourrait non-seulement suspendre le paiement du prix, il aurait le droit d'agir en nullité de la vente (art. 1599). Il y a ici entre le droit et la prétention une nuance que la théorie est impuissante à préciser; c'est au juge à apprécier si la crainte de l'acheteur est vaine ou si elle a quelque fondement (2). L'existence d'inscriptions hypothécaires sur la chose vendue est considérée comme un juste sujet de crainte. Il en serait ainsi quand même le vendeur prétendrait que ces inscriptions sont nulles: c'est à lui d'en provoquer la radiation; tant qu'elles subsistent, il y a un

(1) Pothier, *De la vente*, n° 280.

(2) Duvergier, t. 1<sup>er</sup>, p. 527, n° 425. Rejet, 29 novembre 1827 (Dalloz, au mot *Contrat de mariage*, n° 1059).